

## PRINSJESDAG 2018; WAT ZIJN DE FISCALE MAATREGELLEN VOOR DE VASTGOEDSECTOR?

Het fiscale pakket dat met Prinsjesdag werd gepresenteerd bevat een aantal fiscale maatregelen die ook van groot belang zijn voor de vastgoedsector. De meeste maatregelen waren vooraf al aangekondigd en zijn dus niet helemaal nieuw. Maar er zijn ook verrassingen te melden.

### Verbod voor FBI's om in Nederlands vastgoed te beleggen


Een andere belangrijke maatregel, die echter al wel was aangekondigd, is het verbod voor Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI's) – die zijn onderworpen aan 0% Vennootschapsbelasting – om in Nederlands vastgoed te beleggen. Dit verbod heeft te maken met de voorgestelde afschaffing van de dividendbelasting. Het gevolg van deze maatregel zou zijn dat buitenlandse beleggers in Nederlands vastgoed kunnen beleggen zonder enige vorm van belasting. Omdat men dit niet wenselijk vindt, zullen FBI's vanaf 2020 niet meer in Nederlands vastgoed mogen beleggen. Het gevolg is dat bestaande vastgoed-FBI's voortaan 25% vennootschapsbelasting moeten betalen. De voor de hand liggende reactie is dat FBI's zullen overgaan tot een omzetting van de FBI naar bijvoorbeeld een fiscaal transparante rechtsvorm. Dit zal echter niet in alle gevallen mogelijk zijn. Mocht een herstructurering leiden tot heffing van overdrachtsbelasting dan worden daar wellicht maatregelen voor getroffen. Vastgoed-FBI's mogen overigens wel in buitenlands vastgoed en indirect Nederlands vastgoed blijven beleggen.

### Nieuwe rente-aftrekbeperking in de vennootschapsbelasting

Zoals vorig jaar al aangekondigd is het de bedoeling om per 1 januari 2019 een nieuwe renteaftrekbeperking in te voeren in de vennootschapsbelasting. Deze maatregel is

van groot belang voor commerciële vastgoedinvesteerdere die via een vennootschap in vastgoed investeren. De regeling die bestaande renteaftrekbeperkingen moet gaan vervangen komt in het kort op het volgende neer. Voor iedere belastingplichtige wordt de aftrek van de netto rente (rentelasten minus rente-inkomsten) beperkt tot 30% van de EBITDA. De aftrekbeperking ziet zowel op rente aan verbonden partijen (zoals aandeelhouders of groepsvennootschappen) als aan derde partijen zoals banken. Tot een bedrag van € 1 miljoen per jaar blijft de rente aftrekbaar.

Deze maatregel zal van grote invloed zijn op diverse situaties in de vastgoedsector. Op de eerste plaats kan worden gedacht aan Publiek-Private Samenwerkingen (PPS-projecten) die vaak een lange looptijd hebben en een hoge vreemd vermogen financiering. Ook is de maatregel van belang voor projectontwikkelingssituaties, waarbij de rente (en andere kosten) in verband met de financiering van projecten wordt geactiveerd en dus onderdeel uitmaakt van de kostprijs van het te ontwikkelen vastgoed. In het voorstel is echter een uitzondering opgenomen voor niet-aftrekbare rente. Dergelijke rente moet worden gestald tot het moment van realisatie van voldoende winst. Bij een overdracht van aandelen in de vennootschap komt deze gestalde rente onder voorwaarden te vervallen. Dit is dus van belang voor situaties waarin het ontwikkelde project via een aandelentransactie



wordt verkocht. Ten slotte zullen ook de woningcorporaties worden geraakt door de nieuwe maatregel. Voor deze groep is echter wel een lastenverlichting opgenomen, o.a. via een verlaging van de verhuurderheffing.

#### **Beperking verliesverrekening in de vennootschapsbelasting**

De voorwaartse verrekening van verliezen wordt teruggebracht van 9 naar 6 jaar. Verliezen die in het verleden zijn ontstaan zullen dus eerder dreigen te verdampen. Ook voor vennootschappen die in vastgoed investeren is dit van groot belang. Men zal zich dus in een eerder stadium moeten beraden op maatregelen om verliesverdamping te voorkomen.

#### **Maatregelen voor eigengebruiksvastgoed**

De afschrijvingsbeperking voor gebouwen in eigen gebruik wordt vanaf 1 januari 2019 gelijkgetrokken met de afschrijvingsbeperking zoals deze nu al geldt voor beleggingsvastgoed. Vanaf deze datum mag vastgoed in eigen gebruik nog slechts tot de WOZ-waarde worden afgeschreven, in plaats van tot 50% van de WOZ-waarde, zoals nu nog het geval is. Deze beperking is overigens alleen bedoeld voor vennootschappen; IB-ondernemers mogen nog wel tot 50% van de WOZ-waarde afschrijven.

#### **Vragen?**

Heeft u vragen naar aanleiding van deze informatie of wilt u graag advies, neem dan contact op met uw RSM-adviseur.